



# COMUNE DI ARCOLE

C.A.P. 37040

PROVINCIA DI VERONA

Tel. 045 - 763981

Fax 045 - 763532

COPIA

R. D. n.11

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

### Oggetto:

VARIANTE AL PRG VIGENTE ART. 12-20-23-26-29-32-35 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 4 DELLA L.R. N. 61/85 E DELL'ART. 48 DELLA L.R. N. 11/2004.

L'anno **duemilaotto** addì **quattordici** del mese di **luglio** alle ore **20:00**, nella sala civica "Mons. B.Socche", premesse le formalità di legge, si è riunito in sessione **Straordinaria**, in seduta di **Prima** convocazione, il Consiglio Comunale.

NEGRO GIOVANNA	P	CERETTA ALESSANDRO	P
MARIOTTO MASSIMO	P	BRAGGIO ROSALINO	P
RAMANZIN GIANNI	P	TORIELLO ANTONIO	P
BRUN ROBERTO	P	CANAZZA STEFANO	P
MANCASSOLA FRANCO	A	FRIGO GIOVANNI	P
DANESE GIANLUCA	P	GODI MICHELE	A
DANIELI ANDREA	P	BORASCO TIZIANO	P
MAGGIOLO ROBERTO	P	BONVICINI IGINO	P
REGAGLIOLO ALESSIO	P		

(P)resenti n. 15, (A)ssenti n. 2

Partecipa alla seduta 0 BIGNONE ALBERTO.

Constatato legale il numero degli intervenuti, l'On. NEGRO GIOVANNA - SINDACO - assunta la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare circa

L'OGGETTO SOPRAINDICATO

depositato 24 ore prima nella sala delle adunanze.

OGGETTO: Variante al P.R.G. vigente artt. 12 – 20 – 23 – 26 – 29 – 32 – 35 delle Norme Tecniche di Attuazione ai sensi dell'art. 50, comma 4 della L.R. n. 61/85 e dell'art. 48 della L.R. n. 11/2004.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

IL SINDACO NEGRO GIOVANNA espone quanto segue:

”Il Comune di Arcole è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 38 del 14.01.1997 e di Variante Generale approvata con D.G.R. n. 2047 del 22.06.1999.

Gli articoli 12-20-23-26-29-32-35-38-41-43-46 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigenti non prevedono al loro interno alcun riferimento al possibile inserimento delle attività di interesse comune (di uso collettivo), comprese le attività culturali di carattere religioso e/o di culto. I contenuti della variante sono: la variante parziale intende modificare le Norme Tecniche di Attuazione vigenti allo scopo di assicurare un'adeguata distribuzione sul territorio delle diverse funzioni urbanistiche previste, garantendo e corrispondendo a ciascuna destinazione d'uso, una congrua dotazione di standards urbanistici, al fine di evitare mutamenti non previsti e difficilmente gestibili.

La suddetta Variante Parziale al Piano Regolatore Generale prevede che precisamente nei seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente:

- art. 12 – destinazione d'uso zone A – centro storico;
- art. 20 – destinazione d'uso zone B – residenziali di completamento;
- art. 23 – destinazione d'uso zone C1 – residenziali di espansione;
- art. 26 – destinazione d'uso zone C2 – C3 – residenziali di espansione;
- art. 29 – destinazione d'uso zone D1 – artigianali ed industriali;
- art. 32 – destinazione d'uso zone D2 – artigianali e commerciali;
- art. 35 – destinazione d'uso zone D3 – attività produttive;
- art. 38 – destinazione d'uso zone D4 – attività di trasformazione dei prodotti agricoli;
- art. 41 – destinazione d'uso zone D5 – impianti di servizio alla circolazione stradale;
- art. 43 – destinazione d'uso zone E2 – zone agricole;
- art. 46 – destinazione d'uso zone E3 – zone agricole;

venga inserita la seguente dicitura: “Sono escluse le attività di interesse comune (di uso collettivo), comprese le attività culturali di carattere religioso e/o di culto, le quali vengono meglio descritte e normate nello specifico, al successivo art. 53 delle presenti norme.”;

e nel contempo prevede che precisamente nell'art. 53 – aree per attrezzature di interesse comune – delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, venga inserita la seguente dicitura: “Si precisa che le attività di interesse comune (di uso collettivo), comprese le attività culturali di carattere religioso e/o di culto, dovranno prevedere la realizzazione di adeguate opere di urbanizzazione, al

servizio delle suddette attrezzature pubbliche o di uso pubblico, al fine di ripartire adeguatamente i carichi urbanistici.

Si specifica, altresì, che gli standards urbanistici, relativi alle suddette attività di interesse comune, dovranno comunque essere indicati e dimensionati con apposita convenzione da sottoscrivere fra le parti, al fine di regolare i rapporti con l'Amministrazione Comunale”.

APERTA LA DISCUSSIONE;

IL CONSIGLIERE BORASCO TIZIANO: “Un piccolo inciso che riguarda la frase inserita: “Sono escluse le attività di interesse comune”. Anche se si può intuire fra le righe il tipo di uso e di oggetto, si chiede all'amministrazione il coraggio di una scelta politica esplicitata se rivolta al carattere religioso. Il rischio, infatti, è quello di fossilizzare una situazione che può in futuro generare ulteriori conflittualità anche con altre realtà associative. Noi ci asteniamo”.

IL SINDACO NEGRO GIOVANNA: “Noi siamo per ordinare in modo consono il nostro territorio, non vorremmo fare discriminazioni per cui lasciamola generica. L'abbiamo vagliata”.

IL CONSIGLIERE FRIGO GIOVANNI: “Secondo me sarebbe opportuno mettere la lettera L, dopo il comma 4.

A parte questo, la mia domanda è un po' diversa. L'impostazione deliberativa nell'oggetto: “Variante al P.R.G. vigente art. 12-20-23-26-29-32-35 delle Norme di Attuazione ai sensi dell'art. 58, comma 4, aggiungerei lettera L, altrimenti c'è confusione tra le lettere, della L.R. n. 61/85 e art. 48 della L.R. n. 11/2004, ma a parte questo inciso, ho colto in modo altrettanto chiaro l'intervento del Sindaco e non voglio entrare nel merito delle eventuali discriminazioni che ci sono e che ci potranno essere dopo aver sottoposto tutti gli articoli elencati dal n. 12 al n. 46 a una norma che dice testualmente: “Sono escluse le attività di interesse comune (di uso collettivo) comprese le attività culturali di carattere religioso e/o di culto, le quali vengono meglio descritte e normate nello specifico al successivo art. 53”. La mia è una domanda di carattere tecnico, noi andiamo a mettere mano a delle norme tecniche di attuazione individuando una specificità che forse all'interno di una legge nazionale viene meno, perché noi sappiamo tutti che l'approvazione di un progetto di pubblica utilità comporta automaticamente variante al Piano. Allora, che differenza fa sottolineare l'impossibilità o meglio la necessità di una convenzione urbanistica da attuare in queste zone, a scapito di un intervento che si potrebbe fare, eventualmente, da parte dell'Ente su qualsiasi altra zona e cioè ai sensi della Legge n. 1 del 1978, quindi che l'approvazione di un progetto di opera pubblica comporta automaticamente variante al piano indipendentemente dall'area in cui si trova”.

IL SEGRETARIO COMUNALE BIGNONE DOTT. ALBERTO: “In merito alla prima osservazione cioè la mancanza della lettera L, nel testo della modifica tecnica è indicata la lettera L del comma 4 dell'art. 50 che è utile per la variante.

In merito alle due domande, tutto nasce sostanzialmente da una evoluzione storica nella disciplina delle zone F, perché sapete benissimo che, anche a seguito di una sentenza della Corte Costituzionale, le zone F costituiscono teoricamente un vincolo preordinato all'esproprio. Se una zona F è finalizzata esclusivamente o essenzialmente all'intervento pubblico, decorsi 5 anni dall'opposizione del vincolo, il vincolo decade e la disciplina urbanistica prevista dal Piano Regolatore cessa e la zona diventa bianca, cioè priva di normativa.

Viceversa nel Piano Regolatore del Comune di Arcole le zone F sono anche utili ad una attuazione da parte del privato perché se c'è sia la facoltà da parte del pubblico di intervenire sia da parte del privato non si qualifica più un vincolo preordinato all'esproprio e quindi non c'è il pericolo della decadenza. E da qui la norma. Se la zona F è attuabile anche dal privato, evidentemente la convenzione con il pubblico serve sostanzialmente a disciplinare l'attuazione di quegli standard urbanistici che del resto sono anche previsti nella norma originaria delle NTA che già prevedeva che ogni intervento in zone f dovesse reperire gli standard necessari ad assicurare l'intervento. Ci siamo allacciati a queste disposizioni per dire che l'attuazione degli standard urbanistici viene fatta in convenzione con l'Ente. L'Amministrazione da una scelta".

IL CONSIGLIERE FRIGO GIOVANNI: "Grazie, Segretario. L'obiettivo come le avevo premesso è condivisibile. Io ritengo che dopo questa Sua ulteriore specificazione, secondo me, credo, si debba inserire nella dicitura che è stata posta a tergo dell'art. 53 la seguente dicitura: "Non sia specificata, altresì, che gli standard urbanistici" ma "si specifica altresì che le aree per parcheggi e verde relative alle suddette attività di interesse comune dovranno essere comunque indicati" altrimenti facciamo una norma di standard su standard e se noi andiamo a modificare gli standard per gli standard non rientriamo più nel 5° comma della L. 61 ma chiaramente all'art. 9 e non possiamo più fare la variante".

IL SEGRETARIO COMUNALE DOTT. BIGNONE: "Mi permetto di dissentire da questa opinione per un motivo semplicissimo perché noi collegandoci alla norma tecnica non facciamo altro che dire: quelle dotazioni di parcheggi che sono, in ultima analisi, standard urbanistici, devono essere convenzionati. Il termine generico standard serve ad assicurare all'Amministrazione la massima libertà nell'individuare le dotazioni a servizio pubblico quindi parcheggi, verde pubblico, ipotizziamo anche ulteriori standard secondari connessi all'intervento di uso collettivo. L'utilizzo del termine generico, secondo me, è più utile. In ogni caso rientriamo nella lettera "L" perché la lettera "L" indica le varianti alle N.T.A. senza un aggravio ulteriore".

IL CONSIGLIERE FRIGO GIOVANNI: "La mia perplessità, Segretario, è proprio data da questo passaggio, cioè dover fare un inserimento di dicitura relativo agli standard quando specificatamente l'art. 50 mi dice che non posso modificare gli standard perché questi implicherebbero una modifica al dimensionamento del Piano e come tale non più rientrante al comma 4 dell'art. 50 della L.R. n. 61/85. La mia è una specificazione che ho avuto modo di riscontrare anche in altre varianti puntuali di questo genere. E' un obiettivo di condivisibilità. Secondo me,

sulla specificità di questo, andrebbe in modo più mirato inserito: “Si specifica altresì che le aree a parcheggi e a verde, relativi ad attività di interesse comune, dovranno comunque essere indicati e dimensionati con apposita convenzione da sottoscrivere fra le parti, al fine di regolare i rapporti con l’Amministrazione Comunale”.

IL SEGRETARIO COMUNALE BIGNONE DOTT. ALBERTO: “Sinceramente rimango della mia opinione soprattutto per la questione relativa al dimensionamento, evidentemente noi non andiamo a togliere standard urbanistici al Piano, che sono in funzione degli abitanti insediabili, ma andiamo ad incrementare ulteriormente gli standard urbanistici già previsti dal Piano Regolatore. Qualora dovesse verificarsi un’ipotesi del genere”.

IL CONSIGLIERE BONVICINI IGINO: “Ho ascoltato con interesse, però non sono un tecnico. Mi pare che questo provvedimento sia a tutela del nostro territorio e di diritti anche della nostra comunità. E’ un tassello di maggiori garanzie sull’uso del nostro territorio. Io condivido questo fine e annuncio che voto a favore”.

IL SINDACO NEGRO GIOVANNA: “Condivido, Iginò, questo obiettivo. Il nostro obiettivo primario è la necessità di fare ordine e di poterlo garantire. Questo è la premessa che abbiamo fatto”.

PREMESSO che il Comune di Arcole è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 38 del 14.01.1997 e di Variante Generale approvata con D.G.R. n. 2047 del 22.06.1999;

PRESO ATTO che risulta opportuno assicurare un’adeguata distribuzione sul territorio delle diverse funzioni urbanistiche previste, garantendo e corrispondendo a ciascuna destinazione d’uso, una congrua dotazione di standards urbanistici, al fine di evitare mutamenti non previsti e difficilmente gestibili;

CONSIDERATO che l’uso di immobili per funzioni pubbliche e/o di uso comune, adeguatamente previsto all’art. n. 53 (aree per attrezzature di interesse comune) delle Norme Tecniche di Attuazione, anche nelle Z.T.O. A (centro storico) – B (residenziali di completamento) – C (residenziali di espansione) – D (artigianali – industriali – commerciali) – E (agricole) – può di fatto alterare il carico urbanistico delle zone in questione, in quanto vengono a mancare gli standards urbanistici, che invece sono previsti nelle zone di tipo F, come meglio evidenziato nel suddetto articolo delle N.T.A. (art. n. 53) al terzo capoverso, dove viene espressamente messo in evidenza che a servizio dell’attrezzatura pubblica o di uso pubblico devono essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli;

PRESO ATTO che l’art. 53 delle Norme Tecniche di Attuazione, dispone che a

servizio dell'attrezzatura pubblica o di uso pubblico devono essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli così dimensionate:

- attrezzature prive di sportelli aperti al pubblico: 5 mq dipendente;
- attrezzature con sportelli aperti al pubblico: 5 mq dipendente e 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici;

RITENUTO opportuno provvedere alla modifica delle Norme Tecniche di Attuazione, al fine di pianificare gli spazi per attrezzature di interesse comune, prevedendo altresì la predisposizione di un'apposita convenzione fra le parti che regoli di concerto con l'Amministrazione Comunale il dimensionamento ed il reperimento degli standards urbanistici previsti;

RITENUTO pertanto di procedere all'adozione della relativa Variante Parziale al P.R.G. ai sensi del combinato disposto dell'art. 48, comma 1 bis della L.R. n. 11/2004 e dell'art. 50, comma 4, lettera l) della L.R. n. 61/1985, il quale quest'ultimo prevede che possono essere adottate ed approvate dal Comune con la procedura prevista ai commi 6 e 7 (art. 50 L.R. n. 61/1985) le varianti parziali che interessano le modifiche alle norme tecniche di attuazione e al regolamento edilizio, con esclusione degli indici di edificabilità, delle definizioni e delle modalità di calcolo degli indici e dei parametri urbanistici, nonché delle destinazioni d'uso e delle modalità di attuazione;

VISTO che la Variante Parziale al Piano Regolatore Generale prevede che precisamente nei seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente :

- art. 12 – destinazione d'uso zone A – centro storico;
- art. 20 – destinazione d'uso zone B – residenziali di completamento;
- art. 23 – destinazione d'uso zone C1 – residenziali di espansione;
- art. 26 – destinazione d'uso zone C2 – C3 – residenziali di espansione;
- art. 29 – destinazione d'uso zone D1 – artigianali ed industriali;
- art. 32 – destinazione d'uso zone D2 – artigianali e commerciali;
- art. 35 – destinazione d'uso zone D3 – attività produttive;
- art. 38 – destinazione d'uso zone D4 – attività di trasformazione dei prodotti agricoli;
- art. 41 – destinazione d'uso zone D5 – impianti di servizio alla circolazione stradale;
- art. 43 – destinazione d'uso zone E2 – zone agricole;
- art. 46 – destinazione d'uso zone E3 – zone agricole;

venga inserita la seguente dicitura:

“Sono escluse le attività di interesse comune (di uso collettivo), comprese le attività culturali di carattere religioso e/o di culto, le quali vengono meglio descritte e normate nello specifico, al successivo art. 53 delle presenti norme.”; e nel contempo prevede che precisamente nell'art. 53 – aree per attrezzature di interesse comune – delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, venga inserita la seguente dicitura:

“Si precisa che le attività di interesse comune (di uso collettivo), comprese le attività culturali di carattere religioso e/o di culto, dovranno prevedere la realizzazione di adeguate opere di urbanizzazione, al servizio delle suddette attrezzature pubbliche o di uso pubblico, al fine di ripartire adeguatamente i carichi urbanistici.

Si specifica, altresì, che gli standards urbanistici, relativi alle suddette attività di interesse comune, dovranno comunque essere indicati e dimensionati con apposita convenzione da sottoscrivere fra le parti, al fine di regolare i rapporti con l'Amministrazione Comunale.”;

PRESO ATTO che tale variante, secondo l'art. 50 comma 6-7-8 della L.R. n. 61/85, è adottata dal C.C., entro 5 gg. dalla data di adozione sono depositate, a disposizione del pubblico, presso la segreteria del Comune e della Provincia per 10 gg.

Dell'avvenuto deposito sarà data notizia mediante avviso pubblicato all'albo pretorio comunale e provinciale e mediante l'affissione di manifesti.

Nei successivi 20 gg. chiunque può presentare osservazioni alla variante adottata.

Entro 30 gg. dalla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale approva la variante apportando le eventuali modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni pertinenti e le trasmette alla Regione per la pubblicazione. Tale variante approvata acquista efficacia trascorsi 30 gg. dalla pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune;

VISTA la L.R. n. 61/1985 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO che è stato acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica del Responsabile U.T.C. a norma dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

PRESO ATTO che il presente atto non ha alcuna rilevanza contabile;

CON VOTI favorevoli n. 12, contrari n. //, astenuti n. 3 (Borasco Tiziano, Frigo Giovanni, Canazza Stefano) legalmente espressi per alzata di mano dai n. 15 Consiglieri presenti e votanti;

## DELIBERA

1. La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. Di adottare la Variante Parziale al P.R.G. ai sensi del combinato disposto dell'art. 48, comma 1 bis della L.R. n. 11/2004 e dell'art. 50, comma 4, lettera l)

della L.R. n. 61/1985, la quale prevede che precisamente nei seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente :

- art. 12 – destinazione d'uso zone A – centro storico;
- art. 20 – destinazione d'uso zone B – residenziali di completamento;
- art. 23 – destinazione d'uso zone C1 – residenziali di espansione;
- art. 26 – destinazione d'uso zone C2 – C3 – residenziali di espansione;
- art. 29 – destinazione d'uso zone D1 – artigianali ed industriali;
- art. 32 – destinazione d'uso zone D2 – artigianali e commerciali;
- art. 35 – destinazione d'uso zone D3 – attività produttive;
- art. 38 – destinazione d'uso zone D4 – attività di trasformazione dei prodotti agricoli;
- art. 41 – destinazione d'uso zone D5 – impianti di servizio alla circolazione stradale;
- art. 43 – destinazione d'uso zone E2 – zone agricole;
- art. 46 – destinazione d'uso zone E3 – zone agricole;

venga inserita la seguente dicitura:

“Sono escluse le attività di interesse comune (di uso collettivo), comprese le attività culturali di carattere religioso e/o di culto, le quali vengono meglio descritte e normate nello specifico, al successivo art. 53 delle presenti norme.”; e nel contempo prevede che precisamente nell'art. 53 – aree per attrezzature di interesse comune – delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, venga inserita la seguente dicitura:

“Si precisa che le attività di interesse comune (di uso collettivo), comprese le attività culturali di carattere religioso e/o di culto, dovranno prevedere la realizzazione di adeguate opere di urbanizzazione, al servizio delle suddette attrezzature pubbliche o di uso pubblico, al fine di ripartire adeguatamente i carichi urbanistici.

Si specifica, altresì, che gli standards urbanistici, relativi alle suddette attività di interesse comune, dovranno comunque essere indicati e dimensionati con apposita convenzione da sottoscrivere fra le parti, al fine di regolare i rapporti con l'Amministrazione Comunale.”.

3. Di prendere atto che ai sensi dell'art. 50 comma 6-7-8 della L.R. n. 61/85, trattasi di Variante Parziale e pertanto dovrà perseguire il seguente iter procedurale:

- entro 5 gg. dalla data di adozione da parte del C.C., la variante deve essere depositata a disposizione del pubblico per 10 gg. presso la segreteria del Comune e della Provincia;
- dall'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'albo pretorio comunale e provinciale e mediante l'affissione di manifesti;
- nei successivi 20 gg. chiunque può presentare osservazione alla variante adottata secondo le procedure dettate dall'art. 50 della Legge Regionale n. 61/85, comma 6.

4. Di dare atto che entro 30 gg. dalla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale può approvare la

variante parziale apportando le eventuali modifiche conseguenti all'accoglienza delle osservazioni pertinenti.

DI DICHIARARE con voti favorevoli n. 12, contrari n. //, astenuti n. 3 (Borasco Tiziano, Frigo Giovanni, Canazza Stefano), espressi per alzata di mano dai n. 15 Consiglieri presenti e votanti, il presente provvedimento immediatamente eseguibile.-----

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente  
F.to On. NEGRO GIOVANNA

0  
F.to BIGNONE ALBERTO

---

N.ro \_\_\_\_\_ del Registro Pubblicazioni

Si certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio, nella sede dell'Ente, il giorno \_\_\_\_\_ e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 - comma 1 - del D.Lgs. 267/2000.

Arcole, li \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale  
BIGNONE ALBERTO

---

Copia conforme all'originale in carta libera ad uso amministrativo

Arcole, li \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale  
BIGNONE ALBERTO

---

Si certifica che la presente deliberazione è DIVENUTA ESECUTIVA in data \_\_\_\_\_.

Arcole, li \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale  
BIGNONE ALBERTO